

湧水町普通財産の処分に関する方針

令和3年12月

湧 水 町

1 基本方針策定の趣旨

本町が保有する財産については、平成25年11月に示された「インフラ長寿命化基本計画（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）」を受けて、平成29年3月に「湧水町公共施設等総合管理計画」を策定し、建築物及びインフラ系施設（以下「公共施設等」という。）の新設、用途廃止、統廃合や維持管理に関する基本的な考え方を示したところである。

これとあわせて、道路や橋梁などのインフラ施設については、それぞれ長寿命化計画を策定して事業推進に取り組み、また、建築物の一部においては、令和2年度に公共施設等個別施設計画を策定するなど、公共施設等の適正管理に向けた取組みを推進しているところである。

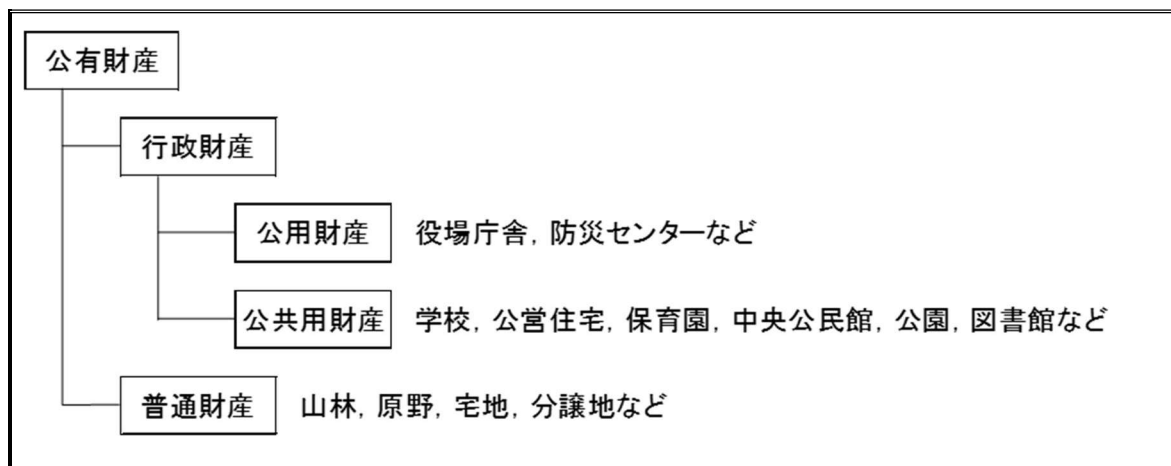
一方、財産のうち土地についての活用や処分は、それぞれの事案ごとに判断して進められ、遊休化している土地の有効な活用や処分に積極的に取り組んできたとは言えない状況である。そのため、基本的な考え方を示し、公共施設等と一貫した方針のもとで取り組みを進めることが喫緊の課題となっている。

これらのことから、今回、普通財産の処分に関する考え方等を定めるとともに、公有財産の適正な管理の徹底と公平公正で透明性のある活用や処分を推進することを目的に、この方針を策定するものである。

2 基本的な考え方

公有財産は、地方自治法第238条第1項各号に規定される財産で、同条第3項により行政財産と普通財産に分類される。

行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共の用に供し、または供することと決定した財産で、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産と規定されている（同条第4項）。



「湧水町公共施設等総合管理計画」では、特に建築物について、新たな施設整備は必要性の高い施設のみとし、施設の統合、廃止、規模の縮小、機能の複合化を基本としながら、供用廃止となり利用見込みが無くなった施設については、処分を検討することとしている。

なお、施設の統合等の検討にあたっては、検討に必要な施設の利用状況や維持管理状況等の情報を用いて、適正な規模への見直しや合理化について町民の意向を踏まえながら検討を行うこととしている。

また、施設の統合や廃止等により、行政財産から普通財産へ転換される財産は、今後増加することが予想される一方、維持管理にかかる経費は負担せざるを得ないため、積極的な活用や処分に取り組まない限り本町の財政運営に大きな影響を及ぼすことが予測される。

このようなことから、町自らが利用する見込みのない普通財産については、売却や貸付を促進し、施設の総量の減少による維持管理経費の削減を図るとともに、財産収入（財産貸付収入や不動産売払収入）の確保に寄与することを基本的な考え方として取り組むものとする。

特に、中心市街地における財産については、その時々々の社会情勢、経済情勢を的確に把握し、高付加価値化が期待できる財産については、各種計画等との整合性を図りつつ、活用や処分の促進に努めることとする。

3 財産（土地）処分におけるこれまでの取組状況

(1) 議会議決事案

「湧水町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づく公有財産（土地）の処分は、予定価格が700万円以上で、かつ、面積が1件5,000平方メートル以上のものに係るものに限ることとされており、近年の処分状況（土地のみ）については、次のとおりである。

年	土地処分件数	面積（㎡）	予定価格（円）	備考
平成28年	0件	0㎡	0円	
平成29年	0件	0㎡	0円	
平成30年	1件	11,391㎡	20,226,000円	建物を含む
令和元年	0件	0㎡	0円	
令和2年	0件	0㎡	0円	

(2) その他の処分

「湧水町公有財産管理規則」に規定する公有財産（土地）の処分は、同規則第35条第1項により普通財産を処分することとされており、近年の処分状況（土地のみ）については、次のとおりである。

処分年度	土地処分件数	面積（㎡）	譲渡価格（円）	備考
平成28年度	1件	1,887.50㎡	6,366,126円	H27 不要財産調査会1件
平成29年度	3件	4,773.34㎡	1,573,993円	県営火山砂防事業2件, H28 不要財産調査会1件
平成30年度	3件	143.85㎡	243,013円	H29 不要財産調査会1件, H30 不要財産調査会2件
令和元年度	3件	9,186.43㎡	2,447,983円	県営火山砂防事業1件, R1 不要財産調査会1件, 他1件
令和2年度	3件	4,010.75㎡	1,160,466円	県営火山砂防事業1件, R2 不要財産調査会2件

(3) 湧水町不要財産調査会

本町では、地方自治法第138条の4第3項の規定により、湧水町不要財産調査会を設置し、不要財産調査会への諮問を経て、里道や水路等の財産処分を行ってきたところである。

近年の処分状況については、次のとおりである。

年度	里道・旧町道 (件)	水路 (件)	払下げ金額の計 (円)
平成28年度	1件	0件	6,248円
平成29年度	1件	1件	42,927円
平成30年度	0件	2件	200,086円
令和元年度	1件	2件	6,385円
令和2年度	2件	0件	8,253円

不要財産調査会は、湧水町不要財産調査会条例第2条「町長の諮問に応じ、不要財産（動産を除く。）に関し必要な調査及び審議を行わしめるために設置する」と規定されており、これまで、旧里道や水路など公共的に（不特定多数の方に）利用されていた公有財産であって、現時点では利活用がなされていないものや町長が諮問する必要があると判断した財産について審議を行い、財産の処分を行ってきたところである。

(4) 遊休財産活用策等検討会

本町では、普通財産のうち、利用していないものや今後利用する見込みの無いものを「遊休財産」として整理し、これまで平成18年度と平成25年度に「遊休財産活用策検討会」を開催して、遊休財産（土地・施設）等の実態把握を行い、有効活用策の検討や一部の財産にあっては処分の検討に取り組んできた。

また、令和2年度には、「遊休財産活用策等検討会」を開催し、遊休財産の現状と財産の処分方法など今後の取り組むべき方向性について検討を行ったところである。

【遊休財産の検討内容】

年度	検討した件数	活用の検討	処分の検討
平成18年度	21件	16件	5件
平成25年度	17件	10件	7件
令和2年度	12件	7件	5件

(5) 処分方法の方針について

公有財産の処分に際しては、これまで、議会の議決を要する案件、湧水町不要財産調査会に諮問する案件、町公有財産管理規則による処分案件とそれぞれ区分して行ってきた。

【これまでの区分】

項 目	内 容
予定価格が 700 万円以上で、かつ、面積が 1 件 5,000 平方メートル以上のもの	議会の議決が必要。
上記以外のもの	公共的に（不特定多数の方に）利用されていた公有財産であって、現時点では利活用がなされていないものは、不要財産調査会へ諮問する。 （例：里道、水路、旧町道部分など）
	上記以外の公有財産は、湧水町公有財産管理規則に基づき、町長の決裁を経たうえで処分する。
	その他、町長が必要と判断したものについては、不要財産調査会へ諮問する。

今回、町自らが利用する見込みのない普通財産について、公有財産の有効活用や健全な財政運営を図るため、財産の処分による維持管理経費の縮減及び自主財源確保を目的として、特に、**普通財産の処分に重点を置いた整理方針**として定めるものである。

4. 普通財産の処分について

(1) 処分財産の取扱いについて

普通財産のうち、処分財産については、次の取扱いとする。

今後、活用見込みがなく、当該地の有効活用や財源確保に資するため、処分することが適当と判断される財産。

処分財産は、原則として売却処分とし、売却については、公平公正で透明性を確保する観点から、原則として一般競争入札（公売）とする。

ただし、処分財産の個別事情などにより、広く一般に対する処分とはせずに、特定の者に対して処分することが有益な場合もあることから、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号（普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき）や同項第2号（その性質または目的が競争入札に適しないもの）、同項第8号（競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき）に該当する場合には、随意契約により売却することができるものとする。

(2) 一般競争入札（公売）による処分について

一般競争入札（公売）による場合の主な手順は、次のとおりとする。

なお、詳細については、別途、事務処理要綱を定める。

- ① 一般競争入札（公売）により普通財産を処分する場合は、不要財産調査会へ諮問する。なお、不要財産調査会へ諮問する前に、境界測量（必要に応じて分筆測量）等を実施するものとする。
- ② 不要財産調査会への諮問により、処分することについて問題ないとする答申を得た後、公売物件について、一般競争入札（公売）に必要な手続きを経て、町ホームページや広報誌等に掲載のうえ、売却を行うこととする。なお、売却予定価格が100万円以上の場合は、不動産鑑定業務委託により予定価格を定める。
- ③ 募集要領については、別途定めることとする。
- ④ 入札参加資格審査については、購入後の財産の利用目的等が本町及び周辺住民に不利益となることがないよう、厳正に審査を行うものとする。
- ⑤ 一般競争入札（公売）に付した結果、予定価格（最低制限価格）に達しなかったために契約の相手方が決定しなかった物件については、予定価格で購入希望者に先着順で売却することができるものとする。
- ⑥ 一般競争入札（公売）を2回行ったにもかかわらず、売買契約締結に至らなかった場合で、再度一般競争入札を行う場合の予定価格は、1回目の予定価格の30%に相当する額を限度として、減額調整することができるものとする。

◎「公有財産処分に係る事務処理手順1（別表1）」を参照のこと。

(3) 随意契約による処分について

随意契約による処分については、地方自治法施行令の規定に基づき、「普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき」や「その性質または目的が競争入札に適しないものをするとき」「競争入札に付し入札者がいないとき、又は再度の入札に付し落札者がいないとき」に随意契約によることができる。

(ア) 湧水町契約規則で定める額を超えないものをするとき

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 1 号は、金額の少額な契約についてまで競争入札で行うことは、事務量がいたずらに増大し、能率的な行政運営を阻害することから、契約の種類に応じた一定の金額以内のものについては、随意契約によることができることとされている。

本町の規則で定める額は、次のとおりである。

【別表（湧水町契約規則第 2 4 条関係）】

契約の種類	予定価格
財産の売払い	30 万円を超えない範囲

財産の売払いは、予定価格が 30 万円を超えない範囲で随意契約によることができるものとする。

(イ) その性質または目的が競争入札に適しないものをするとき

地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号（その性質または目的が競争入札に適しないもの）により、次の要件に該当する場合は、随意契約により売却することができるものとする。

- ① 国及び他の地方公共団体において、公用または公共の用に供するとき。
- ② 他の地方公共団体その他公共団体がその事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ③ 公共的団体が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ④ 公共事業の用に供するために取得する土地の所有者が、その代替用地を必要とするとき。
- ⑤ 地元自治会等が公益の事業の用に供する場合で、特に必要と認められるとき。
- ⑥ 特殊関係者（特別の縁故者）があるとき。

ア 寄附または譲渡された財産で、その寄附者もしくは譲渡者（相続人含む）に売り払うとき。

イ 貸付中の普通財産を従来から（概ね5年以上）借り受けて使用している者に売り払うとき。

ウ 無道路地，袋地，不整形地，狭小地（土地の面積が概ね100㎡未満（不整形地または法地等を含む土地は概ね200㎡未満）であって，原則として隣接地の面積より小さく，価値が隣接地より低いもしくは同等であること）等で単独利用が困難な土地または単独で利用しようとするれば著しい支障が想定される土地で，隣接地と一体的に利活用することで効率が高まる土地を隣接所有者等に売り払うとき。

エ 法定外公共物等の用途廃止がなされた普通財産で，その土地の譲渡を希望する者の用途及び方法が適正であると認められ，かつ，隣接土地所有者全員及び利害関係人等から同意を得られたとき。

⑦ 普通財産を処分することにより，本町の経済的發展や住民福祉の向上，教育及び文化の振興等が図られるものであると町長が認めるとき。

◎「公有財産処分に係る事務処理手順2（別表2）」を参照のこと。

(ウ) 競争入札に付し入札者がいないとき，又は再度の入札に付し落札者がいないとき

地方自治法施行令第167条の2第1項第8号（競争入札に付し入札者がいないとき，又は再度の入札に付し落札者がいないとき）により，随意契約により売却することができることから，一般競争入札を実施して不調となった物件については，購入希望者に入札時の予定価格を売却価格として先着順で売却することができるものとする。

(4) 売却予定価格について

適正な対価となる売却予定価格の決定にあつては，原則として，不動産鑑定士による評価額を基とした評定価格とする。

ただし，土地の性質や経済性，その他の観点から，不動産鑑定士による評価額が適当でないとき認められるときは，次のとおりとする。

① 固定資産評価額が100万円以上については，不動産鑑定士による評価額（鑑定後一定期間が経過している場合は，時点修正等を行った価格）

② ①以外は，土地の性質や経済性，その他の観点から，費用対効果を考慮し，固定資産評価額とする。

一般競争入札（公売）を2回行ったにもかかわらず売買契約締結に至らなかった場合で、再度一般競争入札を行う場合の予定価格は、減額調整ができるものとする。

この場合、1年目（1回目）と2年目（2回目）はそのままの額とし、3年目（3回目）は1回目の予定価格の10%に相当する額を、4年目（4回目）は1回目の予定価格の20%に相当する額を、5年目（5回目）は1回目の予定価格の30%に相当する額を限度として減額調整ができるものとする。

なお、不動産鑑定士による評価額を基とした予定価格の場合は上記によらず、鑑定後一定期間（概ね2年以上）が経過している場合は、時点修正等を行った価格とする。

（5）処分財産の面積について

処分財産のうち、一般競争入札（公売）により売却する物件については、処分する前に町において境界測量又は分筆測量等を実施する（境界確定については、隣接地権者と現地立会いのうえ決定する）こととし、処分財産の面積は登記面積（公簿面積）とする。

払下げ申請者からの申し出により随意契約で売却する物件については、払下げ申請者が境界測量又は分筆測量を行い、その費用を負担するものとする（町が測量を行った場合は、その費用を相手方に求めるものとする）。

境界測量を行った結果、その地積と登記面積について、国土調査法施行令に定める面積の誤差の範囲を超える場合には、その原因究明を行うとともに、必要な修正等を行うものとする。

ただし、隣接者との境界が明確であり、土地の地積測量図が存在するなど、相手方（譲受人）が登記面積での売買を了承した場合には、地積測量等を行わないものとする。

（6）不要財産調査会への諮問について

不要財産調査会への諮問については、次のとおりとする。

- ① 「湧水町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づき議会の議決が必要となる処分財産（土地の処分は、予定価格が700万円以上で、かつ、面積が1件5,000平方メートル以上のもの）については、議会の議決を経ることから、不要財産調査会への諮問は行わないこととする。ただし、議会議員全員協議会において、事前に説明することとする。
- ② 売却予定価格が30万円以上の場合で、議会の議決を要さないものについては、一般競争入札・随意契約も全て不要財産調査会へ諮問するものとする。

③ 売却予定価格が30万円未満の場合は、地方自治法施行令第167条の2第1項第1号（普通地方公共団体の規則で定める額を超えないものをするとき）及び湧水町契約規則第24条により、財産の売払いは、予定価格が30万円を超えない範囲で随意契約ができることから、不要財産調査会への諮問は行わないこととする（これにより、これまで里道や水路など、不要財産調査会へ諮問していた案件についても、売却予定価格が30万円未満のものについては不要財産調査会へ諮問しないこととなる）。

また、売却予定価格が30万円未満であっても、大規模開発に伴う里道・水路等の払下げ申請にかかるものなど、町長が諮問する必要があると判断した場合には、不要財産調査会へ諮問するものとする。

④ 国及び地方公共団体において、公用または公共の用に供する場合の普通財産の処分（例えば、県営火山砂防事業に伴う県への普通財産の売却等）については、不要財産調査会への諮問は行わないものとする。

上記を整理したものが、次の「区分」である。

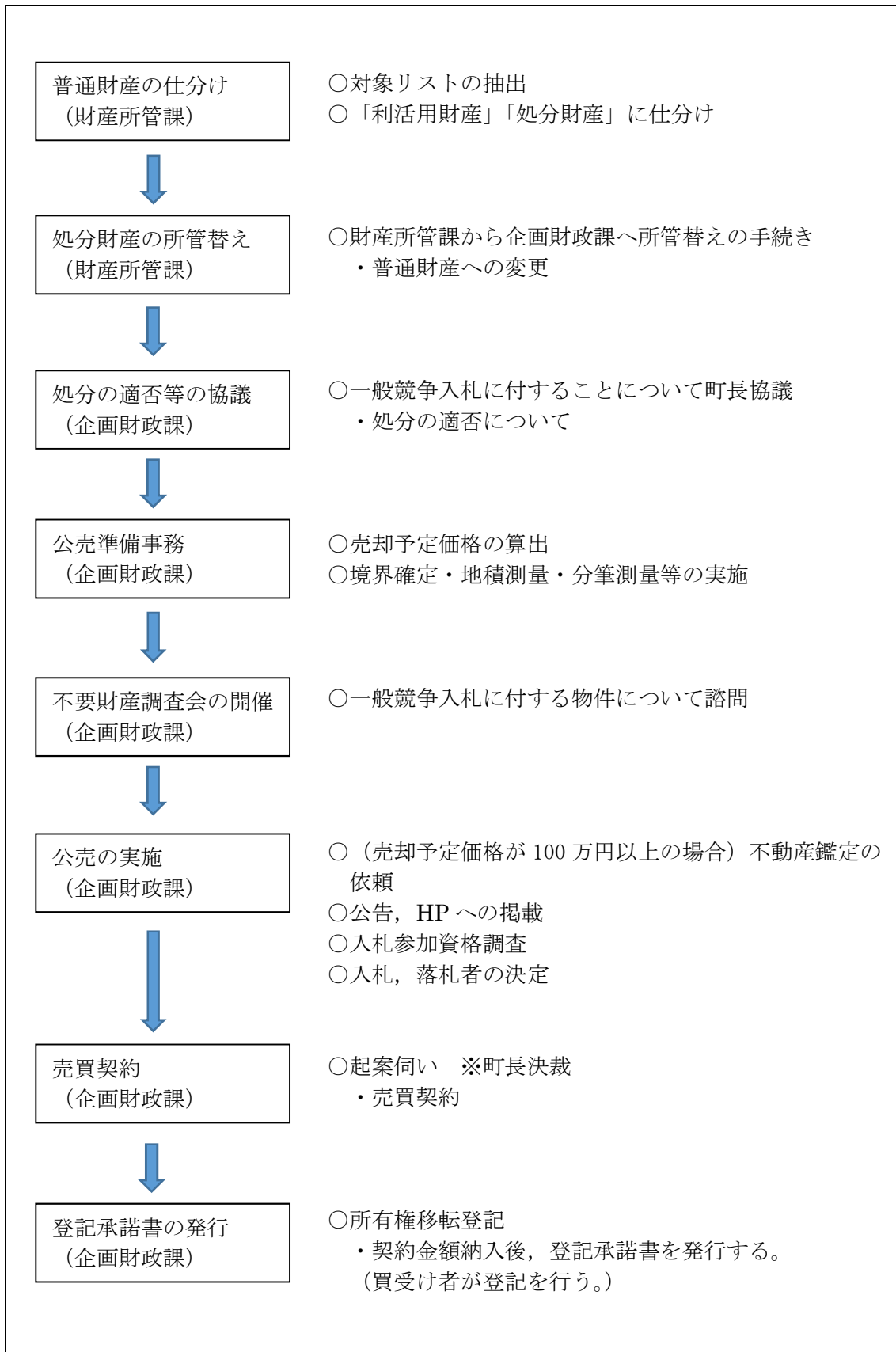
【 区 分 】

普通財産の処分の内容	不要財産調査会への諮問
① 売却予定価格が700万円以上で、かつ、面積が1件5,000平方メートル以上のもの	諮問しない。 (議会の議決を要するため。)
② 売却予定価格が30万円以上で、議会の議決を要さないもの	諮問する。 (一般競争入札・随意契約も全て諮問する。)
③ 売却予定価格が30万円未満のもの	諮問しない。 ただし、町長が諮問する必要があると判断したものについては、不要財産調査会へ諮問する。
④ 国及び地方公共団体において、公用または公共の用に供するもの	諮問しない。

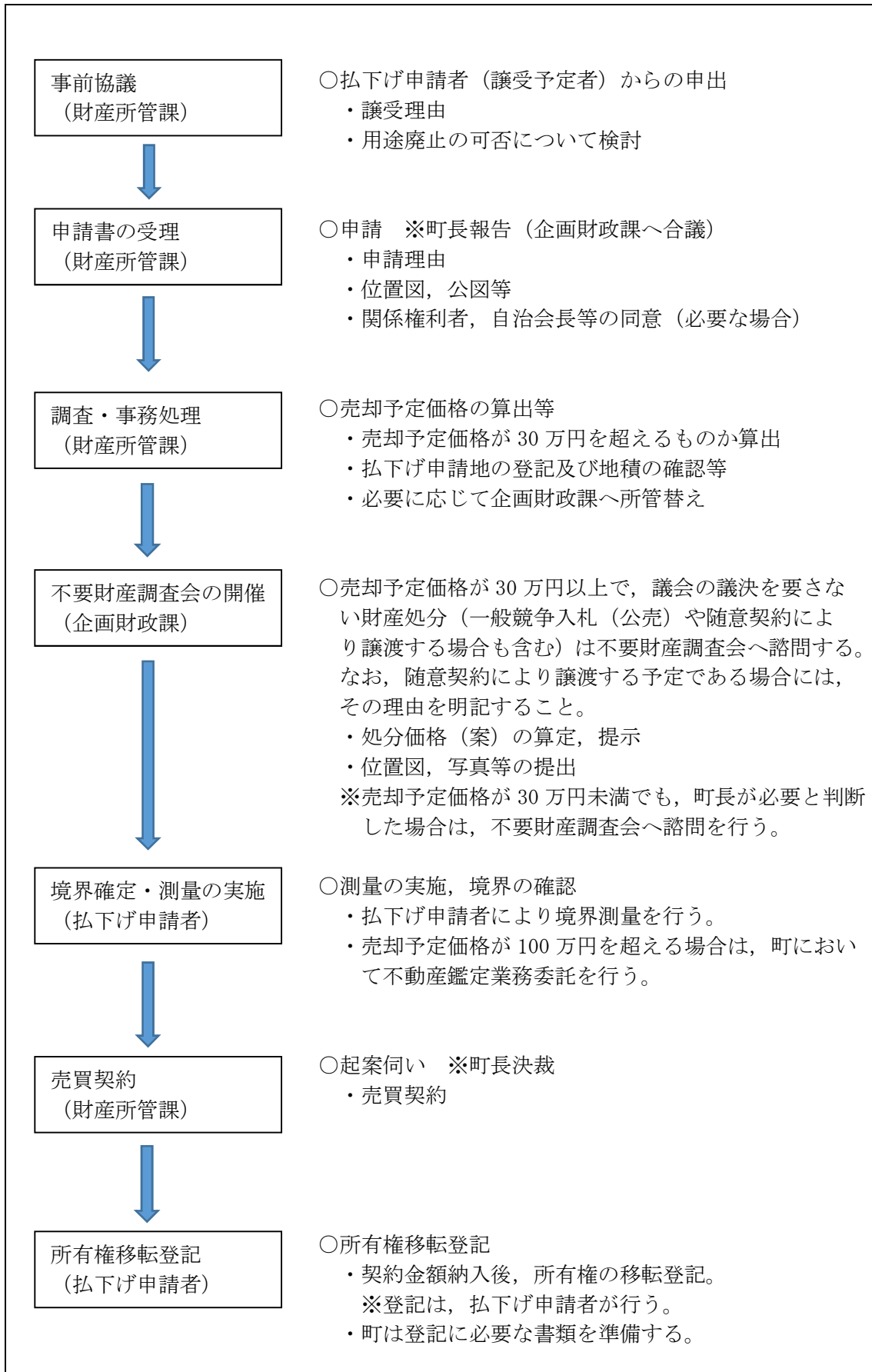
◎「普通財産の事務手続にかかるフローチャート」を参照のこと。

(別表1)

公有財産処分に係る事務処理手順 1
【一般競争入札（公売）の場合】



公有財産処分に係る事務処理手順 2
【払下げ申請により処分する場合】



普通財産処分の事務手続きにかかるフローチャート

